

**??Belagsfertig - Freistehendes Haus ?? mit Garten in  
Wimpassing ab 325.000 €?**



**Objektnummer: 1833/94**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Wimpassing im Schwarzatale
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

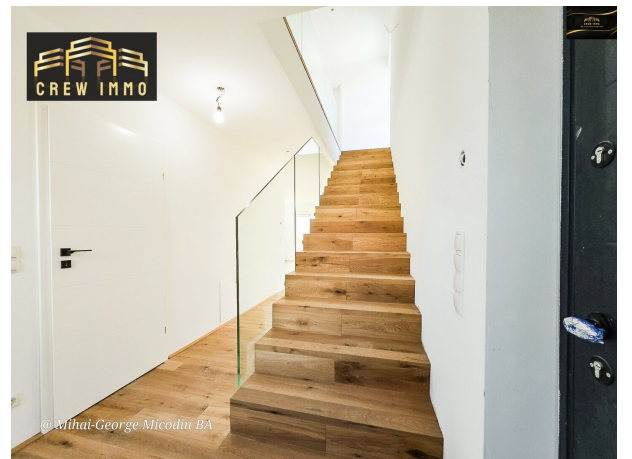
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Mihai George Micodin**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarzau am Steinfeld



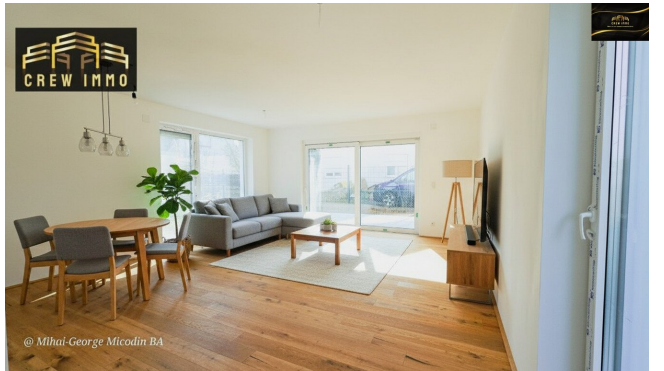


@ Mihai-George Micodin BA

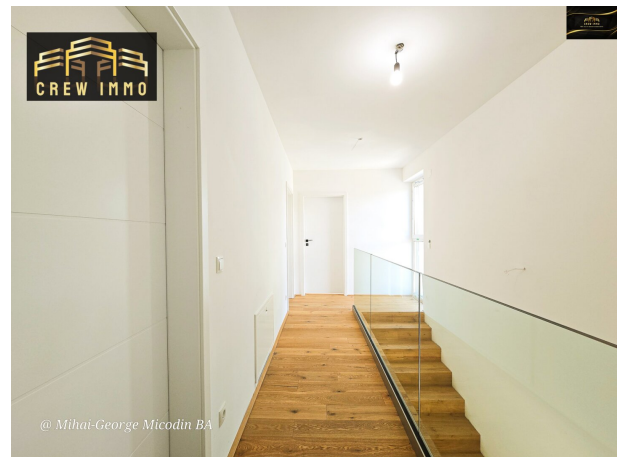
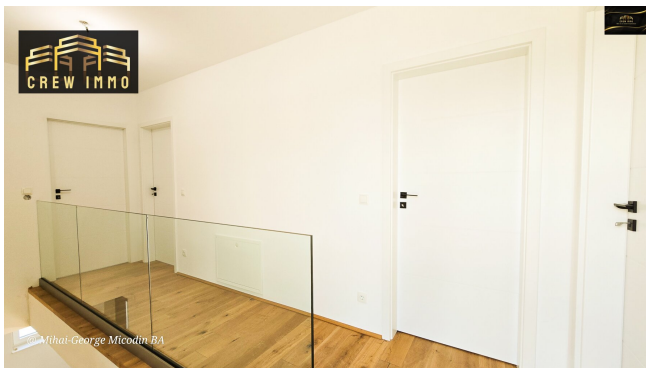
KI-Muster Foto



@ Mihai-George Micodin BA



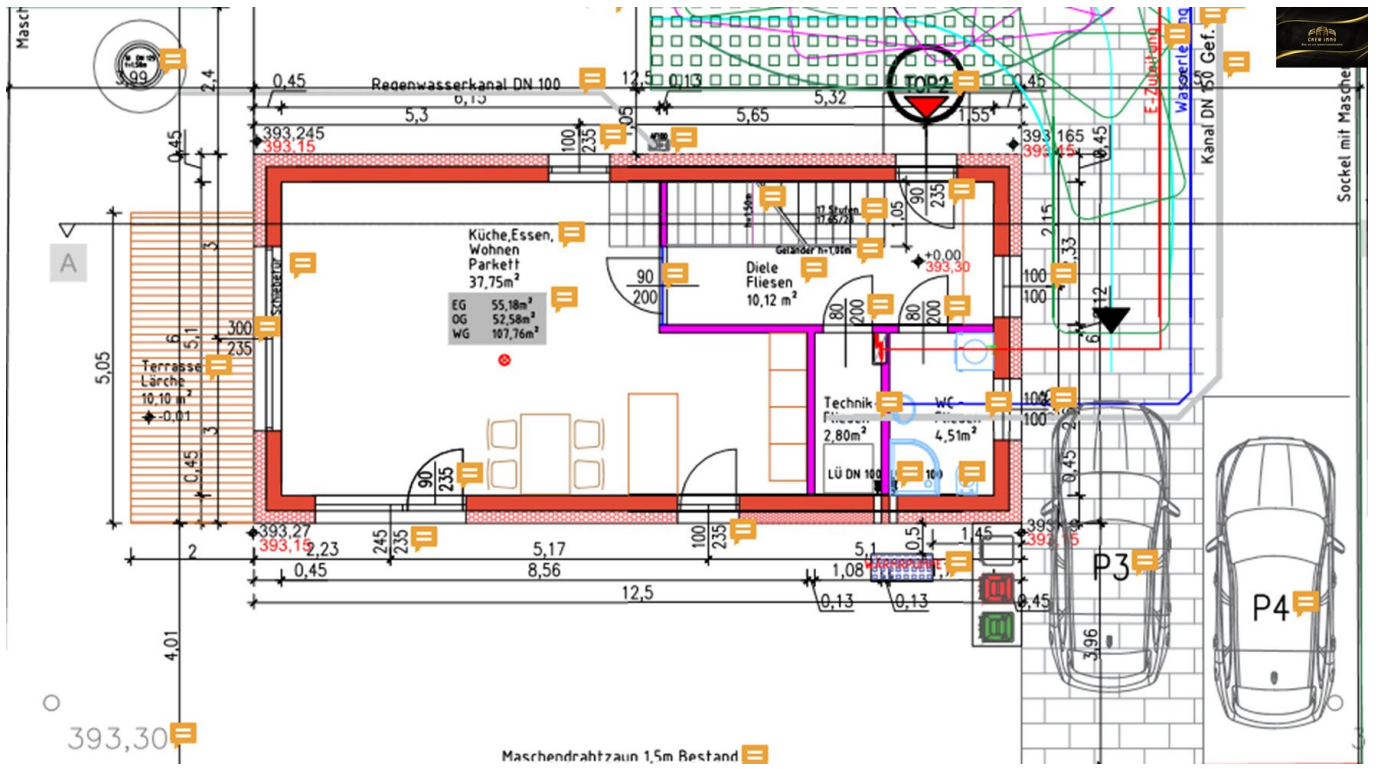
@ Mihai-George Micodin BA

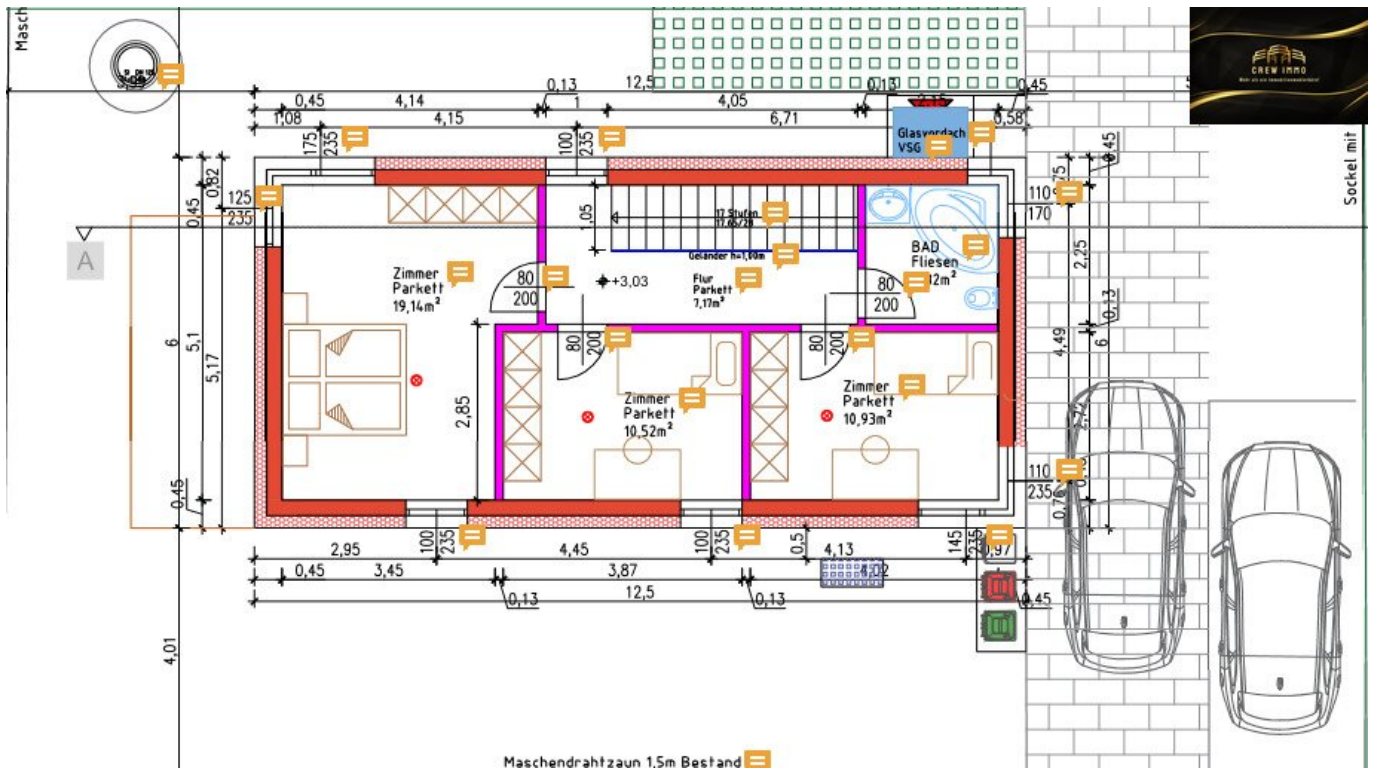






*@ Mihai-George Micodin BA*





Maschendrahtzaun 1,5m Bestand

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wimpassing im Schwarzatale!*

**?Bitte beachten Sie: Den schlüsselfertigen Zustand des Hauses können Sie im aktuell Top 1 einsehen.?**

Diese charmante freistehendes Haus bietet Ihnen auf ca. großzügigen **107 m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt.

Das Haus verfügt über insgesamt **vier helle** und freundliche Zimmer, die Ihnen reichlich Platz für Ihre Familie oder persönliche Rückzugsorte bieten. Ob gemütliche Abende im **Wohnzimmer**, inspirierende Stunden im **Arbeitszimmer** oder entspannte Nächte in den **Schlafzimmern** – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenslage.

Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils mit durchdachten Details wie **zwei Bädern**, die mit hochwertigen Fliesen und Fertigparkett ausgestattet sind, ab schlüsselfertig zustand.

Die beiden WCs und die großzügigen Bäder bieten Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch eine praktische Lösung für das Familienleben.

Das **Badezimmer** mit Fenster lädt Sie ein, den Tag entspannt zu beginnen – ob in der **Badewanne** oder der **Dusche**, hier ist Erholung garantiert.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, während die **Luftwärmepumpe** für eine **effiziente Energienutzung** sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der einladende **Garten mit Terrasse** – der perfekte Ort, um sonnige Tage im Freien zu genießen.

**Zwei Stellplätze** bieten Ihnen zudem ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sodass Sie jederzeit mobil sind.

Die Lage spricht für sich: Sie finden alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. **Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar** und ermöglichen Ihnen ein entspanntes Leben im Familienverbund. Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alle Einkäufe bequem erledigen können.

Dank einer guten Verkehrsanbindung mit Busverbindungen sind Sie auch an weitere Ziele in

der Umgebung bestens angebunden.

### **Fakten:**

**Erdgeschoss** finden sich ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die

Terrasse / Garten,

- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

- Abstellraum/Technikraum

**Obergeschoss** finden sich ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Flur,

- 2 Schlafzimmer,

- 1 Elternschlafzimmer

- Bad mit Wanne, Waschbecken und Fenster.

### **Außenbereich:**

- Garten ca. 70 m<sup>2</sup>

- Terrasse ca.10 m<sup>2</sup>

- Grund ca. 279 m<sup>2</sup>

- Stabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

### **Fenster und Türen:**

- Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierversglasung

- Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

### **Ausstattung:**

- Baujahr 2023,

- massive Bauweise,
- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,
- Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung

### **Belagsfertig Übergabe:**

- Einfriedung und Einzäunung komplett, alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche, Luftwärmepumpe.
- Belagsfertig Preis: ab 325.000 €

**Belagsfertig Übergabe:** innerhalb 30 Tage nach Kaufvertragsunterzeichnung.

### **Schlüsselfertig Übergabe:**

- Belagsfertig Übergabe + Gartenanlage fertig, Haus außen komplett, Badezimmer fertigerstellt inkl. Dusche (EG) und Badewanne (OG), alle Bodenbeläge.
- Schlüsselfertig Preis: 349.000 €

**Schlüsselfertig Übergabe:** innerhalb 90 Tage nach Kaufvertragsunterzeichnung.

**Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich dieses Haus derzeit in der sogenannten belagsfertigen Zustand befindet. Die schlüsselfertigen Bilder wurden mithilfe von KI erstellt.**

**Den schlüsselfertigen Zustand des Hauses können Sie im aktuell reservierten Top 1 einsehen.**

**Angebot Einsparung:**

Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:

- 1,2 % temporäre Befreiung von den Gebühren Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die

Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro

hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- 1,1 % temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht im Grundbuch bei Erwerb

von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil,

der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

*Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.*

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*CEO & Founder*

**Handy: +436764009306**

**E-Mail: [micodin@crew-immobilien.at](mailto:micodin@crew-immobilien.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap